



KØBENHAVNS KOMMUNE

Kultur- og Fritidsforvaltningen

Københavns Ejendomme

Kære lejer i Kødbyen

28. marts 2012

Orientering om status på sikkerhedsgodkendelse af ammoniak-anlægget i Kødbyen - marts 2012

Sagsnr.
2011-163254

Dokumentnr.
2012-223275

Hvorfor orienterer Københavns Ejendomme?

Københavns Ejendomme, der udlejer lokaler og udearealer i Kødbyen, skal på grund af skærpede lovkrav i Risikobekendtgørelsen udarbejde et sikkerhedsdokument for de ammoniakbaserede køleanlæg i Kødbyen.

Dokumentet skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø (CMI), som er miljømyndighed på området med henblik på at opnå en risikoaccept (miljøgodkendelse) af de ammoniakbaserede køleanlæg.

Sikkerhedsdokumentet skal omfatte både det centrale anlæg i Kødbyens Maskincentral og de decentrale ammoniakbaserede anlæg i individuelle lejemål. Udarbejdelse af et sikkerhedsdokument er et omfattende arbejde. Et sikkerhedsdokument består af fem hovedelementer: 1) Risikovurdering 2) Beredskabsplaner 3) Sikkerhedsledelsessystem 4) Beskrivelse af virksomheden og 5) Beskrivelse af omgivelserne.

Det ligger p.t. fast, at der skal gennemføres nogle sikkerhedstiltag på anlægget for at opnå risikoaccept fra miljømyndigheden.

Først når risikoforholdene (pkt. 1 i sikkerhedsdokumentet) i forhold til ammoniakanlæggene i Kødbyen er fuldt belyst, og der foreligger en handlingsplan for implementering af de tekniske sikkerhedstiltag, kan miljømyndigheden vurdere en risikoaccept af ammoniakanlægget.

COWI, som er Københavns Ejendomes tekniske rådgiver på sagen, er i fuld gang med at beregne, hvilke løsninger, der giver den bedste effekt både teknisk og økonomisk. Afdækning af risiko og tekniske løsninger er en kompliceret proces. Resultatet af risikoanalyserne og en handlingsplan for implementering af sikkerhedstiltag forventes ifølge den nuværende tidsplan at kunne afleveres til miljømyndigheden ultimo juni måned.

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Telefon
2016 6990

Mobil
2016 6990

E-mail
BC9K@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781604

Hvad betyder det for mig?

Før der foreligger en godkendt handlingsplan for implementering af sikkerhedstiltag kan Center for Byggeri ikke behandle ansøgninger om byggetilladelser. Der kan ikke gives byggetilladelse så længe risikoforholdene ikke er fuldt oplyst.

Det har bl.a. betydning for:

- godkendelse af udlejede lejemål, hvis du bygger om/ændrer anvendelsen af lejemålet
- godkendelse af nye lejemål
- tilladelser til aktiviteter på udendørsarealer

De områder i Kødbyen, som er omfattet af begrænsningerne, er de områder, der ligger i en vis afstand til et ammoniak anlæg eller andre ammoniak installationer. Disse områder, der kaldes konsekvenszoner, omfatter det meste af Den Hvide Kødbye og Grå Kødbye og en lille del af Den Brune Kødbye.

Hvad betyder det i forhold til udlejningen i Kødbyen

Københavns Ejendomme oplyste på lejermødet den 10. februar 2012, at der ved udlejningen sondres mellem *følsom* anvendelse og *ikke-følsom* anvendelse i overensstemmelse med § 2 i den såkaldte risikobekendtgørelse (BEK nr. 1666 af 14/12/2006).

Udgangspunktet er, at almindelig kontorbrug, produktion, lager m.v. er ikke-følsom anvendelse, hvorimod restaurant, bar, cafe og undervisning m.v. er følsom anvendelse.

På lejermødet blev det oplyst, at der ville kunne ske byggesagsbehandling af byggesager der vedrører *ikke-følsom anvendelse*, når der foreligger en godkendt revideret beredskabsplan for Kødbyen. Beredskabsplanen er en af de fem dele af det samlede sikkerhedsdokument. Beredskabsplanen forventes færdig i april 2012.

Det blev endvidere oplyst, at byggesagsbehandling af byggesager der vedrører *følsom anvendelse* kan ikke behandles før end risikoforholdene er fuldt belyst og der er givet risikoaccept af CMI. Der forventes tidligst en risikoaccept fra CMI i august/september måned 2012.

Lejemålet Kødboderne 3-5 har fået byggetilladelse, da det ligger udenfor en konsekvenszone.

Siden lejermødet har COWIs beregninger af den samfundsmæssige risiko imidlertid vist, at risikoen skal nedbringes før ammoniak anlægget kan opnå en risikoaccept. Det vil sige, at der først skal gen-

nemføres nogle tekniske ændringer. Resultatet af beregningerne af den samfundsmæssige risiko har dermed ændret CMIs viden om sikkerhedssituationen i Kødbyen. Det betyder, at der ikke længere kun sondres mellem udlejning til følsom og ikke-følsom anvendelse, men at CMI's vurdering også nu omfatter, om der tilføres mere personbelastning i Kødbyen.

Københavns Ejendomme har derfor pr. 23. marts 2012 besluttet at sætte udlejningen af ledige lejemål i bero.

Det betyder også, at der ikke kan gives byggetilladelse til eksisterende lejere, som ønsker udvidelser/ændringer i lejemålet uanset om lejemålene er til følsom eller ikke-følsom anvendelse.

Udlejningen vil formentlig først kunne genoptages, når der foreligger en godkendt plan for gennemførelse af de tekniske løsninger, som nedbringer den samfundsmæssige risiko.

Endelig gør vi opmærksom på, at en godkendelse af sikkerhedsdokumentet ikke er det samme som, at anvendelsen af lejemålene bliver godkendt. F.eks. kan undersøgelserne af risikoen ved ammoniak anlægget vise, at der er en konflikt, fx tekniske ændringer på anlægget, som skal løses først.

Konsekvenserne for udlejede lejemål i Kødbyen

Eksisterende erhvervslejere i Kødbyen kan fortsætte med at drive deres forretning som hidtil. Det er dog ikke muligt at foretage ændringer/udvidelser af lejemålet, som kræver byggetilladelse.

Udearealer & arrangementer

Hvis du har lejet et udeareal som en del af din erhvervslejekontrakt, eller du i tidligere år har modtaget tilladelse til udendørsservering i forbindelse med dit lejemål, kan Københavns Ejendomme fortsat vurdere ansøgninger om udendørsservering, og give identiske tilladelser for de arealer der tidligere har været givet tilladelse.

Københavns Ejendomme kan ikke give nye tilladelser, eller tilladelse til udvidelse af tidligere tilladelser til udendørsservering før sikkerhedsdokumentet er godkendt.

Der er tradition for, at der i Kødbyen afholdes en del planlagte arrangementer. Desværre kan Københavns Ejendomme ikke give tilladelse til afholdelse af udendørs arrangementer i Den hvide og Grå Kødbye samt dele af den Brune Kødbye, før sikkerhedsdokumentet er godkendt.

Det kan dog oplyses, at Vesterbro Festivalen, der afvikles den 26. – 27. maj 2012 har fået tilladelse til, at anvende nærmere angivne arealer på Kvægtorvet i den Brune Kødbý, som ligger udenfor konsekvenszonen.

Efter sikkerhedsdokumentets godkendelse m.v.

Når sikkerhedsdokumentet er godkendt af CMI, og der er givet risikoaccept, vil det igen være muligt at få behandlet en ansøgning om byggetilladelse i Kødbýen og ansøgninger omkring udvidelser af eller ny udendørsservering, samt planlagte arrangementer.

Afhængig af konklusionerne i sikkerhedsdokumentet og risikoaccepten kan det være, at der ikke kan gives byggetilladelse eller øvrige tilladelser til en given anvendelse, fordi miljømyndigheden vurderer, at risikoen ved anvendelsen er for stor.

Ændring af tekniske ammoniakinstallationer i dit lejemål

Københavns Ejendomme skal præcisere, at ethvert nødvendigt indgreb på ammoniakinstallationer i dit lejemål skal foretages efter retningslinjerne i "Regulativ for tilslutning til Kødbýens centrale køleanlæg", hvoraf det bl.a. fremgår, at Kødbýens Maskincentral altid skal underrettes, inden der foretages indgreb.

Afslutning

Københavns Ejendomme skal overholde samtlige lovkrav der stilles i forhold til driften af ammoniakøleanlægget. Det er i det lys at sikkerhedsgodkendelsesprocessen skal ses. Ikke desto mindre beklager vi de gener det har for vores lejere og potentielle lejere i Kødbýen.

Københavns Ejendomme er meget opmærksomme på, at gøre vores bedste for, at processen bliver så kort som muligt.

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Rasmus Sanchez Hansen på tlf. 3366 6404, sanche@kff.kk.dk, Mikkel Sjørlev på tlf. 3366 6554 Z42B@kff.kk.dk, eller Julie Lindevang Dyreborg på tlf. 2677 6554, ZS5M@kff.kk.dk.

Med venlig hilsen

Jes Transbøl
Kundechef